

 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

Chiquinquirá, 31 de agosto del 2023.

INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN BAJO LA CONSERVACIÓN CATASTRAL

1. ESTUDIO INICIAL

1.1. Información existente en la base catastral

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.				
Nombre del predio. C 26 4 39		Matrícula. 072-39579	Número Predial Nacional. 151760102000001790006000000000	
Propietario. MIGUEL ANGEL BONILLA RONCANCIO	Identificación del propietario. CC 4094350	Nomenclatura. C 26 4 39	Área de Terreno. 78,00 m²	Área Construida. 137,00 m²
Información adicional del inmueble.				
Información cartográfica. El predio objeto de solicitud cuenta con formación cartográfica.		Condición del predio. . Predio formal NPH.	Información Jurídica. No presenta inconsistencia.	
Áreas del inmueble.				
Según escritura		Según VUR	Según SIG	
78.00		78.00	78.00	

1.2. Estudio información jurídica

Se trata de un predio urbano que se encuentra en condición de propiedad horizontal identificado con matrícula inmobiliaria 072-39579 y Numero Predial Nacional-NPN 151760102000001790006000000000; El predio mencionado anteriormente es objeto de constitución reglamento de propiedad horizontal según la escritura N° 00753 del 20 de mayo del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá y su propietario es MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO.

Con la constitución del reglamento de propiedad horizontal surgen 2 unidades, una ubicada en el primer piso, identificada con matrícula inmobiliaria 072-98241, según la escritura 0753 del 20 de mayo del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá es de propiedad de ROSA DILMA RUIZ LOZANO y la otra unidad que está ubicada en el segundo piso con la matrícula inmobiliaria 072-98242, según escritura 00753 del 20 de mayo del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá es de propiedad de MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO.

Linderos

Los linderos según la escritura pública No. 0753 del 20 de mayo del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá son los siguientes:



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página	1 de 5



PARA EL PRIMER PISO 101:

“POR EL OCCIDENTE, linda con el LOTE NÚMERO CINCO (5), en extensión de doce metros (12.00 Mts); SUR, con predios de HELIODORO ORTEGÓN, en seis metros cincuenta centímetros (6.50 Mts); POR EL PIE O FONDO, linda con el caño del Calvario al medio con terrenos del vendedor (anterior), en extensión de once metros cincuenta centímetros (11,50Mts.), y POR EL ULTIMO COSTADO, en extensión de dieciséis metros (16.00Mts.), incluyendo la línea del paramento del Rio Chiquinquirá, y colindando con este rio y encierra”.

PARA EL SEGUNDO PISO 201:

“por el norte con la CALLE 26, en longitud de (6.49m); por el oriente con AURA LUCY PEÑA, en longitud de (11.98m); por el Sur colindando con predios del señor HELLIODORO ORTEGON en longitud de (6.45m) y al occidente con predios de la señora CELILIA DEL ARMEN en longitud (11.52m) y encierra con la CALLE 26.”

1.3. Descripción del predio

El predio objeto de solicitud, identificado en el ítem 1.1., cuenta con información cartográfica en la base catastral, adicional se debe realizar la inscripción de las 2 unidades, del cual se aporta plano.

2. DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE –Mutación Quinta clase-

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta la solicitud aportada por el usuario, se concluye que el trámite que procede es el correspondiente a: inscripción de propiedad horizontal.

Descripción trámite:

El cual corresponde a una mutación catastral de tipo: Quinta clase.

Tipo de Visita: Directa.

3. VISITA RECONOCIMIENTO PREDIAL

La visita de reconocimiento predial es llevada a cabo el día 08 de agosto del 2023, en la cual se visita el predio objeto de solicitud con el fin de conocer la información física del predio existente en campo, de la misma se extrae la información necesaria que puede ser consultada en la plantilla de anexos de reconocimiento por cada unidad que se va a inscribir:

Anexo 1: Ficha de reconocimiento

Anexo 2: Croquis

Anexo 3: Anexo Fotográfico



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

3.1. Insumos adicionales

No aplica.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO DEL INMUEBLE

Resultado del análisis inicial del predio junto con la visita de reconocimiento predial, que permite conocer la realidad física del predio y teniendo en cuenta los insumos adicionales, se concluye que es procedente la inscripción de las 2 unidades, las cuales están identificadas en la oficina de instrumentos públicos con las siguientes matrículas inmobiliarias:

UNIDAD 1: 072- 98241

UNIDAD 2: 072- 98242

NÚMEROS PEDIALES GENERADOS A PARTIR DEL TRÁMITE

Matrícula	NPN	Título
072- 98241	151760102000001790035900010001	División material en la N° 00753 del 20 de mayo del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá
072- 98242	151760102000001790036900020002	

5. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS RESULTANTES

5.1. Áreas de lote

Matrícula	Área de lote (m²) Según Escritura Pública	Área de lote (m²) Según VUR	Coefficiente de copropiedad	Área de lote (m²) En base catastral
072- 98241	57.93	57.93	39,71%	30,97
072- 98242	60,26	60.26	60,29%	47.03

5.2. Áreas construidas

Matrícula	Unidad Constructiva	Área de construcción (m²)
072- 98241	Unidad A	40,72
072- 98242	Unidad A	53,63



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

5.3. Conclusión de áreas

- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 98241 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 30.97m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es de 40.72 m².
- Para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072- 93316 el área de terreno objeto de inscripción catastral será el área según título de dominio, la cual por tradición y verificación en la visita técnica corresponde con el área del bien inmueble y es de 47.03 m². El área construida será tomada conforme a la visita técnica realizada, la cual es 53.63 m².

6. OBSERVACIONES COMPONENTE ECONÓMICO.

Para la liquidación de avalúo catastral, se tienen en cuenta las tablas de liquidación emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC año 2023. Adicionalmente, se tendrá en cuenta el insumo aportado por el profesional en reconocimiento.

Es importante resaltar que se calcula el valor para el avalúo del año 2022 y el año 2023 teniendo en cuenta el incremento realizado por el Gobierno Nacional.

Se realiza la incorporación en la base catastral según la fecha de la anotación que referencia la inscripción de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, la cual es el 25 de mayo del 2022.

Se tiene en cuenta los siguientes puntajes y usos para las construcciones:

1. Matrícula inmobiliaria 072- 98241, para la unidad A, con puntaje de (48), con uso residencial (01).

MATRICULA	Área de terreno	ZH G	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-98241	30,97	10	\$ 104.381,58	40,72	48	1	H	\$ 330.658,41

AVALÚO MATRICULA 072-98241				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ				FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN				Versión:	01
					Fecha:	05/05/2023
					Página 1 de 5	

2023	\$ 3.232.697,46	\$ 13.464.410,57	\$ 16.697.108,03	\$ 16.697.000
2022	\$ 3.099.125,16	\$ 12.908.072,64	\$ 16.007.197,80	\$ 16.007.000

2. Matrícula inmobiliaria 072- 98242, para la unidad A con puntaje de (48) con uso residencial (01).

MATRICULA	Área de terreno	ZH G	Valor m2 terreno 2023	Área construida	Puntaje	Uso	Destino	Valor m2 construcción 2023
072-98242	47,03	10	\$ 104.381,58	53,63	48	1	H	\$ 330.658,41

AVALÚO MATRICULA 072-98242				
AÑO	AVALÚO TERRENO (\$/M2)	AVALÚO UNIDAD (\$/M2)	AVALÚO SUBTOTAL	AVALÚO TOTAL
2023	\$ 4.909.065,59	\$ 17.733.210,68	\$ 22.642.276,27	\$ 22.642.000
2022	\$ 4.706.227,20	\$ 17.000.489,58	\$ 21.706.716,78	\$ 21.707.000

7. OBSERVACIONES PARA COMPONENTE JURÍDICO.

FUNDAMENTO FÁCTICO

Que, el señor MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO identificado con cédula de ciudadanía 4094350, adquirió el pleno dominio del predio con matrícula inmobiliaria 072-39579, mediante la escritura 1452 del 27 de agosto del 2013 otorgado en la notaría primera de Chiquinquirá.

Que el señor MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO identificado con cédula de ciudadanía 4094350, actuando como propietario del predio, mediante oficio radicado bajo consecutivo 2023610000122 de fecha del 01/06/2023, presentó solicitud de inscripción de propiedad horizontal, del inmueble ubicado en el municipio de Chiquinquirá del departamento de Boyacá, registrado bajo Folio de Matrícula Inmobiliaria 072-39579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá e identificado con el Número Predial Nacional 151760102000001790006000000000, adjuntando los siguientes documentos. i) Solicitud; ii) Planos topográficos; iii) Escritura pública la escritura N° 1452 del 27 de agosto del 2013 otorgada en la notaría primera de Chiquinquirá y la escritura 00753 del 20 de mayo del 2022 otorgada en la notaría segunda de Chiquinquirá; iv) Certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula 072-39579 impresos el día 04 de mayo de 2023; v) Documento del propietario.



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

Que, evaluada la documentación descrita en el párrafo anterior, y teniendo en cuenta la visita de reconocimiento efectuada el día 08 de agosto de 2023, se concluye que es procedente la inscripción de la propiedad horizontal.

INFORMACIÓN	CANCELA	
NPN	151760102000001790006000000000	
NPN ANTIGUO	15176010201790006000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-39579	
NOMENCLATURA	C 26 4 39	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO	CC	4094350
ÁREA DE TERRENO m²	78.00	
ÁREA CONSTRUIDA m²	137.00	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 38.841.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 45.515.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001790006900000000	
NPN ANTIGUO	15176010201790006000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072-39579	
NOMENCLATURA	C 26 4 39	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO	CC	4094350
ÁREA DE TERRENO m²	0	
ÁREA CONSTRUIDA m²	23,84	



 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	0
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	0

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001790035900010001	
NPN ANTIGUO	15176010201790035001	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 98241	
NOMENCLATURA	CL 26 # 4 - 39 41 P H EDIF BONILLA APTO 101	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
ROSA DILMA RUIZ LOZANO	CC	23494614
ÁREA DE TERRENO m²	30,97	
ÁREA CONSTRUIDA m²	40,72	
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 16.007.000	
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 16.697.000	

INFORMACIÓN	INSCRIBE	
NPN	151760102000001790036900020002	
NPN ANTIGUO	15176010201790036002	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	072- 98242	
NOMENCLATURA	CL 26 # 4 - 39 41 P H EDIF BONILLA APTO 201	
DESTINO ECONÓMICO	HABITACIONAL	
PROPIETARIO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NÚMERO IDENTIFICACIÓN
MIGUEL ÁNGEL BONILLA RONCANCIO	CC	4094350
ÁREA DE TERRENO m²	47,03	

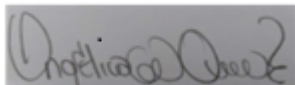


 891800475-0	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIQUINQUIRÁ - BOYACÁ		FM-278	
	INFORME TÉCNICO DE PREDIACIÓN		Versión:	01
			Fecha:	05/05/2023
			Página 1 de 5	

ÁREA CONSTRUIDA m²	53,63
AVALÚO VIGENCIA 2022 (DECRETO 1891 DE 2021)	\$ 21.707.000
AVALÚO VIGENCIA 2023 (DECRETO 2653 DE 2022)	\$ 22.642.000

8. Observaciones generales adicionales.

No aplica.

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B: Angelica Gil	Profesional Jurídica	
Revisó: Juan Camilo Segura Sandoval	Coordinador técnico catastral	
Proyectó: Cristian Eduardo Peñaranda	Operador catastral	